

Beschlussvorlage

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
MONTABAUR

Drucksache-Nr. 102/00VG/2025
Nachtrag zu Drucksache-Nr.

öffentlich nichtöffentlich

Fachbereich/Az.:	Datum
2.1 Planen und Bauen	28.08.2025

Beratungsfolge:	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss der VG Montabaur	28.10.2025
Verbandsgemeinderat der VG Montabaur	11.12.2025

Betreff:

Mons-Tabor-Bad - Badangebot und Kostenbeteiligung

Sachverhalt / Begründung:

A Planungsgrundlagen

1. Ausgangslage und bisher erarbeitete Projektgrundlagen

Das Mons-Tabor-Bad weist hohen Sanierungsstau auf und deckt nicht mehr den Wasserflächenbedarf. Der Badbetrieb soll jedoch möglichst durchgehend fortgeführt und eine wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Lösung gefunden werden.

Aus diesen Gründen kommt eine Sanierung des bestehenden Bades nicht in Betracht. Ein Ersatzneubau wird nun geplant.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden nachfolgende Punkte geprüft und die Ergebnisse nachfolgend kurz zusammengefasst:

2. Standort

Es gibt derzeit keinen geeigneten alternativen Standort für den Neubau eines Hallenbades, der in absehbarer Zeit verfügbar sein könnte. Der bisherige seit über 60 Jahren genutzte Standort weist noch ausreichend Flächenpotenzial für einen Ersatzneubau auf. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Verbandsgemeinde.

3. Investoren und Betreiber

Untersuchung des Einzugsgebietes, bestehender Angebote und des Besucherpotenzials ergaben, dass am Standort Montabaur kein Marktpotenzial für ein Freizeitbad mit überregionaler Ausstrahlung oder für eine Saunalandschaft besteht. Das künftige Bad sollte daher in erster Linie dem lokalen bzw. regionalen Schwimmbedarf gerecht werden und ist als öffentliche Einrichtung zu konzipieren. Interessierte Investoren und / oder Betreiber wurden öffentlich und in Fachpublikationen dazu aufgefordert, sich zu melden. Im Ergebnis gab es keinen Interessenten für eine Investition. Zwei privatwirtschaftliche Schwimmbadbetreiber bekundeten ihr Interesse daran, für das künftige Bad in Montabaur ihre Dienstleistungen für den Betrieb anzubieten. Hierbei wären aber die Kosten für diese Dienstleistungen, sämtliche Investitionen und die Unterhaltung weiterhin von der Verbandsgemeinde zu tragen. Inwieweit durch die Inanspruchnahme solcher externer Personaldienstleistungen Vorteile für die Verbandsgemeinde entstehen könnten, wird im weiteren Projektverlauf geprüft und ggfs. zur Entscheidung vorgelegt.

4. Verkehr (Erschließung und Parken)

Eine Änderung der Verkehrserschließung mit einem direkten Anschluss an die Koblenzer Straße kommt aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht in Betracht. Die künftige Erschließung wird daher weiterhin über das bestehende Straßensystem erfolgen. Die Grundstückszufahrt und die Parkplätze können für einen Ersatzneubau weitergenutzt und in der Beschaffenheit weitestgehend beibehalten werden. Sofern sich im Laufe der Planung ein höherer Stellplatzbedarf ergibt, können auf dem Grundstück zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

5. Lärm

Die zu erwartende Lärmentwicklung des neuen Bades unter Einbeziehung einer möglichen Nachnutzung des alten Bades für Sport- und Freizeitnutzung wurde untersucht. Im Ergebnis ist keine planerisch relevante Lärmzunahme zu erwarten.

6. Energiekonzept

Das empfohlene Energiekonzept des neuen Bades beruht auf Erdwärme (Geothermie) in Verbindung mit Solarthermie und Photovoltaik. Ein Gutachten belegt die geologische Eignung und ein ausreichendes Potenzial auf dem Grundstück. Die bereits bestehenden Photovoltaikanlagen auf den Bestandsdächern sollen möglichst weiter genutzt werden. Derzeit wird geprüft, inwieweit mit dem Bau des neuen Hallenbades auch ein Nahwärmenetz geschaffen werden kann, an das die umliegende Wohnbebauung angeschlossen werden könnte.

7. Baurecht

Das Grundstück des Mons-Tabor-Bades befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Um für einen Ersatzneubau Baurecht zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies liegt im Hoheitsbereich der Stadt Montabaur.

8. Kooperation mit Wirges

Die Verbandsgemeinde Wirges plant in absehbarer Zeit keine größeren Veränderungen am bestehenden Bad. Der seit 2006 bestehende Kooperationsvertrag zwischen den Verbandsgemeinden Wirges und Montabaur soll auf Wunsch beider Seiten fortgeführt werden. Demnach hält Wirges weiterhin das Hallenbad für Schulen und Vereine in Betrieb. In Montabaur wird neben der Nutzung durch Schulen und Kursanbieter vor allem der öffentliche Badbetrieb – auch für die Bürger der VG Wirges – weiterhin gewährleistet.

9. Sportstättenleitplan VG und Kreisweite Bedarfsstudie

Der Sportstättenleitplan der VG Montabaur (2023) und die kreisweite Bedarfsstudie der Else-Schütz-Stiftung (2025) attestieren einen zusätzlichen Wasserflächen- bzw. Beckenzeitenbedarf, als derzeit gedeckt wird. Dies deckt sich mit der regelmäßigen Nachfrage vor Ort.

10. Beteiligung Nutzergruppen

Verschiedene bestehende oder mögliche Nutzergruppen des Bades wie Vereine, Schulen, Freizeitschwimmer, Jugendliche, Kursanbieter, Hebammen wurden hinsichtlich derer Anforderungen an das künftige Bad befragt. Die wesentlichen Merkmale wurden in der Lenkungsgruppe diskutiert und in das Raumprogramm aufgenommen.

B Raum- und Beckenprogramm

Die Lenkungsgruppe empfiehlt die Planung des neuen Bades als Familienbad mittlerer Art und Größe mit folgendem Rauprogramm / Angebot:

1. ein Schwimmerbecken 25m mit 4-6 Bahnen und integriertem Nichtschwimmerbereich
alternativ Schwimmerbecken 25m mit 4 Bahnen und separatem Nichtschwimmerbereich
2. hiervon baulich getrenntes Kursbecken mit Hubboden, 10x10m
3. attraktives Kleinkinderbecken mit Aufenthaltsbereich (z.B. Aquadrolics, etc.)
4. kleines Bistro in Nähe der Kasse, sodass dies vom gleichen Personal betrieben werden kann
5. Aufstellfläche für Foodtrucks (Andienung Freibad und externe Gäste);
6. Erhalt des Freibadbereichs, kleine Aufwertungen zur Steigerung der Attraktivität

Keine endgültige Empfehlung hat die Lenkungsgruppe gegeben zur Ausstattung des Hallenbades mit

7. einer Wasserrutsche (+1 Mio.€) und / oder mit
8. einem Sprungturm
 - a) 1m am Schwimmerbecken (Einschränkung des Schwimmbetriebs, tieferes Becken, +1 Mio. €)
 - b) 1 und 3m am Schwimmerbecken (Einschränkung des Schwimmbetriebs, tieferes Becken, höheres Dach, +1,5 Mio.€)
 - c) 1 und 3 m am separaten Becken (ggfs. zusätzliche Aufsicht erforderlich, tieferes Becken, höheres Dach, + 2 Mio. €)
 - d) vollständiger Verzicht auf Sprungbereich (kaum präferiert)

Dabei wurden innerhalb der Projektgruppe zu der Thematik Sprungturm/Wasserrutsche insbesondere folgende Ansätze besprochen:

- a) Verzicht auf Sprungturm (3m) zugunsten attraktivem Rutschenbereich (z.B. „Wettkampfrutsche“) sowie ein 1m-Sprungbrett mit der dafür notwendigen aber auf das Mindestmaß begrenzte Beckenvertiefung in diesem Bereich oder
- b) alternativ auch Verzicht auf das 1m Sprungbrett zugunsten einer weiteren Attraktion für Kinder und Jugendliche (auch in Kombination mit dem Kursbecken denkbar).

C Kosten / Finanzierung / Förderung

1. Investitionskosten

Im Augenblick ist von Gesamtprojektkosten in Höhe von 52,5 Mio. € auszugehen, der sich aus Folgendem ergibt:

Es werden – je nach Raumprogramm - Investitionskosten in Höhe von 25-35 Mio. € kalkuliert.

Die Berechnung erfolgte anhand von aktuellen Kennwerten (Baukostenindizes), die unabhängig voneinander vom bäderfachlichen Berater sowie der Projektleitung durchgeführt wurden und zu gleichen Ergebnissen kommen. Die typische Unschärfe in dieser Projektphase (Kostenrahmen) beträgt allgemein 40%.

Die Baupreisseigerung zwischen den Jahren 2017 und 2024 betrug 63%. Aktuell beträgt diese zwischen 5 und 10% pro Jahr. Eine Entwicklung in den kommenden Jahren ist kaum vorherzusagen. Es ist daher empfehlenswert, neben der vollen Anrechnung der Unschärfe von 40% zusätzlich einen entsprechend großen Risikopuffer in Höhe von 10% hinzuzurechnen.

Die Untergrenze des Kostenrahmens, die bei einem eingeschränkten Raumprogramm und einem Idealverlauf hinsichtlich der Kostenentwicklung im Übrigen anzusetzen wäre, liegt bei 37,5 Mio. €.

2. Regelmäßiger Zuschussbedarf

Das neue Bad wird einen höheren Zuschussbedarf nach sich ziehen als das alte Bad.

Dies ist darin begründet, dass – bei einer überwiegenden Kreditfinanzierung der Investitionskosten – auch der Kapitaldienst im Jahresergebnis abgebildet wird.

Modellrechnungen von 3 Varianten des o.g. Raumprogramms kommen zu einem jährlichen Zuschussbedarf in Höhe von 1,2 – 1,6 Mio. €. Unter Hinzunahme des Kapitaldienstes (bei 3,8% Zins und 30 Jahren Laufzeit) beträgt der jährliche Zuschussbedarf ca. 2,9 - 5,25 Mio. €. Aktuell liegt der jährliche Zuschussbedarf des bestehenden Bades bei rd. 1 Mio. €.

Sofern das künftige Bad zusätzliche und baulich separate Becken beinhaltet (z.B. für Sprungturm oder Kursbecken) kann dies – je nach Gebäude- und Belegungsplanung - zu zusätzlichem Bedarf an Aufsichtspersonal führen. Diesbezügliche zusätzliche Kosten sind in den o.g. Kalkulationen noch nicht abgebildet.

3. Förderung

Einnahmen aus Förderungen sind bei den o.g. Berechnungen noch nicht berücksichtigt.

Derzeit gibt es lediglich ein Förderprogramm, das für den Ersatzneubau beantragt werden kann:

Die Sportstättenförderung des Landes. Diese hat folgende wesentliche Merkmale:

1. maximaler Zuschussbetrag in Höhe von 4 Mio. €
2. Förderung erfolgt nur, wenn sich der Kreis angemessen beteiligt
3. Die Höhe der Förderung bemisst sich nach der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde und dem Landesinteresse an der Ausführung

4. Der Antrag kann erst mit abgeschlossener Entwurfsplanung und Kostenberechnung (Leistungsphase 3 HOAI) gestellt werden. Die Zeitspanne zwischen Antragstellung und Bewilligung ist nicht verbindlich fixiert und kann bis zu 1 Jahr umfassen.
5. Ab dem Erhalt des Förderbescheids ist innerhalb von 4 Monaten mit den Bauarbeiten zu beginnen – demnach muss bereits vor Erhalt des Förderbescheids die Baugenehmigung und die Ausführungsplanung einschließlich Vergabeunterlagen fertig gestellt werden (Leistungsphasen 4 bis 7 HOAI).
6. Die Auszahlung von Förderung erfolgt in Teilbeträgen während der Ausführung abhängig vom Baufortschritt.

Derzeit ist die Auflage eines neuen Förderprogramms des Bundes für Schwimmbäder in der Diskussion bzw. Prüfung. Nähere Details dazu sind aktuell noch nicht bekannt.

Auch eine Förderung privater Dritter käme in Betracht und ist weiter zu verfolgen.

Insgesamt kann zum jetzigen Projektstand nicht verbindlich davon ausgegangen werden, dass großvolumige Förderungen für das Projekt zur Verfügung stehen. Es können erst entsprechende Anträge gestellt werden, wenn bereits Vorleistungen und Planungen mit einem Auftragswert von ca. 1 Mio. € durchgeführt wurden.

Da keine ausreichenden Rücklagen zur Verfügung stehen, ist zunächst von einer Vollfinanzierung der o.g. Investitionskosten durch die Verbandsgemeinde auszugehen.

Die Bildung von Rücklagen für spätere Instandhaltungen und Sanierungen sind in den Betriebskosten noch nicht eingerechnet.

7. Finanzierbarkeit

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit zu beantworten, ob die Leistungsfähigkeit von Stadt und Verbandsgemeinde ausreichen, um die Maßnahme durchzuführen. Hierfür ist unter anderem relevant, wie sich Kosten bis zur Entwurfsphase konkretisieren und wie sich die Finanzlage von Stadt und Verbandsgemeinde entwickelt. Entscheidend ist, in welchem Umfang Drittmittel eingeworben werden können.

Ein Abbruch des Projektes aus finanziellen Gründen wird auch künftig möglich sein.

D Beteiligung Stadt Montabaur

Die Stadt Montabaur als Standortgemeinde des Bades signalisierte Bereitschaft, sich an den Betriebskosten zu beteiligen, sofern das Bad als ein attraktives Familienbad konzipiert wird. Dies dürfte dann gegeben sein, wenn das Raumprogramm den Erhalt des Freibades, den Bau einer Rutschen- und / oder Sprungturmanlage, des Kinderbereichs sowie des Bistros beinhaltet.

Die Betriebskosten fallen nach Ablauf des ersten Betriebsjahres an, sodass eine mögliche Kostenbeteiligung der Stadt erst ab dann anfallen würde (ab ca. Jahr 2030).

Es wird vorgeschlagen, den in den Jahren von 1997 bis 2013 praktizierten Betriebskostenzuschuss der Stadt („Standortvorteilsausgleich“) mit 25% der jährlichen Betriebskosten wieder zu aktivieren und fortzuführen. Dies würde gemäß o.g. Abschätzung ca. 575.000 – 775.000 € pro Jahr für die Stadt betragen.

Geschäftsgrundlage hierbei wären

- die Beteiligung der Stadt bei wesentlichen Betriebsentscheidungen,
- eine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt und
- eine Fälligkeit erst nach Ende des ersten Betriebsjahres.

Sollten Einnahmen aus Förderungen erzielt werden, reduziert sich entsprechend der Zuschussbedarf.

E Einleitung des Vergabeverfahrens

Das Planungsbüro THIELE³ Architekten und Ingenieure (Freiburg/Darmstadt) wurde mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Zudem erfolgt eine verfahrensbegleitende Rechtsberatung durch die Kanzlei Caspers-Mock (Koblenz).

Der Neubau eines Hallenbades ist eine technisch hochkomplexe Anlage, bei der bereits in der Frühphase der Planung die verschiedenen Fachplanungen wie z.B. Gebäude- und Energieanlagentechnik, Brandschutz, Bauphysik und Statik sehr eng und stetig einbezogen werden müssen. Es wird daher vorgeschlagen, die Planungsleistungen als Generalplanerleistung in einem dreistufigen Verfahren öffentlich auszuschreiben.

Als erste Stufe des Vergabeverfahrens erfolgt ein Auswahlverfahren, in dem aus dem Kreis der Bewerber eine begrenzte Zahl an qualifizierten Planungsbüros vorausgewählt wird. Wesentliche Qualifikationsmerkmale werden die Leistungsfähigkeit und die Erfahrung im Schwimmbadbau sein.

In der zweiten Stufe werden die ausgewählten Bewerber zur Teilnahme am Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) aufgefordert. Hier werden Entwürfe zum vorgegebenen Raumprogramm erarbeitet und diese in einem Preisgericht begutachtet und bewertet. Die Besetzung des Preisgerichtes wird in Anlage 1 vorgeschlagen.

In der dritten Stufe des Vergabeverfahrens werden die Preisträger des Planungswettbewerbes zur Angebotspräsentation aufgefordert. Hier werden u.a. die Honorarkalkulation und die fachliche und organisatorische Qualifikation der Bieter im Detail bewertet. Das Wettbewerbsergebnis aus der zweiten Stufe ist hierbei das wichtigste Zuschlagskriterium.

Zum Abschluss des Verfahrens wird der Architektenvertrag (als Stufenvertrag) abgeschlossen und die weitere Planung bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) unmittelbar beauftragt.

Nach Abschluss der Entwurfsplanung einschließlich der Kostenberechnung besteht für die Gremien der Verbandsgemeinde die Möglichkeit, in gemeinsam mit den Gremien der Stadt in die Revision zu gehen und eine Beauftragung weiterer Leistungsphasen der Planung auszusetzen, das Raumprogramm anzupassen oder auch bei fehlender Finanzierbarkeit das Projekt vollständig abzubrechen. Den Gremien der Stadt wird in dieser Phase zudem Gelegenheit gegeben, die vorgeschlagene Kostenbeteiligung, die dann konkreter berechnet werden kann, abschließend zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Der Verbandsgemeinderat beschließt, ein neues Schwimmbad im Umfeld des Mons-Tabor-Bades zu errichten. Hierfür wird folgendes Raum- und Beckenprogramm vorgesehen:

- 1.
- 2.
- 3.

...

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Planungsgrundlage ein Vergabeverfahren für die Planungsleistungen einzuleiten.

Für den Fall, dass sich die Stadt Montabaur an den laufenden Kosten für das neue Schwimmbad beteiligt, soll der Stadt ein Mitbestimmungsrecht bei wesentlichen Investitionen und Betriebsfragen zukommen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vereinbarung zu entwerfen, die die Einzelheiten der Beteiligung und der Mitbestimmung festlegt.

Hinweis zu finanziellen Auswirkungen:

Für die Planung bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) sowie für Bauleitplanung, Gutachten und Beratung werden Kosten von ca. 900.000 € kalkuliert. Diese Kosten werden über den Wirtschaftsplan der Verbandsgemeindewerke abgebildet. Im Jahr 2026 fallen hiervon voraussichtlich ca. 250.000 € an.

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	Ergebnishaushalt	
	Finanzhaushalt	
Buchungsstelle:		42100-54131
Projekt-Nr.:		
Ansatz zzgl. Haushaltsreste und außer-/überplanmäßigen Bewilligungen:	€	1.290.000 €
bereits verausgabt:	€	1.080.000 €
durch Aufträge gebunden:	€	0 €
noch verfügbar:	€	210.000 €